

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros intermedios

30 de septiembre de 2014

CONTENIDO

Estado de situación financiera clasificado intermedio
Estados de resultados por función intermedio
Estado de resultados integral
Estados de flujo de efectivo – método directo intermedio
Estados de cambios en el patrimonio neto intermedio
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento



INDICE

<u>Notas</u>		<u>Página</u>
1	Presentación de estados de situación financiera clasificado	1
2	Base de preparación de los estados financieros	4
3	Otra información a revelar	15
4	Estado de flujo de efectivo directo	17
5	Efectivo y equivalentes al efectivo	17
6	Inventarios	18
7	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables	18
8	Impuesto a la renta e impuestos diferidos	18
9	Propiedades, planta y equipo	19
10	Activos intangibles distintos de la plusvalía	21
11	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	22
12	Moneda nacional y extranjera	22
13	Beneficios a los empleados	23
14	Partes relacionadas	23
15	Deterioro de valor de los activos	25
16	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	25
17	Medio ambiente	25
18	Hechos ocurridos después de la fecha de balance	25

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>30-09-2014</u>	<u>31-12-2013</u>	<u>PATRIMONIO Y PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>30-09-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
		M\$	M\$			M\$	M\$
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>				<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	48.186	175.953	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14	2.098	2.098
Otros activos no financieros, corrientes		150	152	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	250.267	359.697
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	14	739.009	703.400	Pasivos por impuestos, corrientes	8	10.752	6.500
Inventarios	6	21.017	21.017	Otras provisiones, corrientes		-	-
Activos corrientes totales		808.362	900.522	Pasivos corrientes totales		263.117	368.295
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	14	2.231	21.518	Pasivo por impuestos diferidos	8	4.065	743
Propiedades, planta y equipo	9	-	152	Total pasivos no corrientes		4.065	743
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	363	659				
Total activos no corrientes		2.594	22.329				
Total de activos		810.956	922.851				
		=====	=====				

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18, forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIO

Estado de resultados por función	Notas	ACUMULADO		TRIMESTRE	
		01-01-2014	01-01-2013	01-04-2014	01-04-2013
		30-09-2014	30-09-2013	30-09-2014	30-09-2013
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-	-	-
Costo de ventas		-	-	-	-
Ganancia bruta		-	-	-	-
Otros gastos, por función		(12.557)	(11.224)	(3.099)	(3.324)
Ingresos financieros		50.706	45.499	14.204	14.970
Costos financieros		(8.680)	(4.739)	(8.601)	(4.664)
Resultado por unidades de reajuste		15.338	(1.839)	(8.476)	(2.490)
Ganancia (pérdida), antes de impuesto		44.807	27.697	(5.972)	4.492
Gasto por impuesto a las ganancias		(15.395)	(3.549)	-	-
Ganancia procedente de operaciones continuadas		29.412	24.148	(5.972)	4.492
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia		29.412	24.148	(5.972)	4.492
GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A:					
Ganancia (pérdida), atribuible a propietarios de la controladora		19.962	16.389	(4.053)	3.049
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		9.450	7.759	(1.919)	1.443
Ganancia (pérdida)		29.412	24.148	(5.972)	4.492
GANANCIA POR ACCION					
Ganancia por acción básica					
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones continuadas		0,226424	0,185900	0,045975	0.034581
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancias (pérdidas) por acción básica		0,226424	0,185900	0,045975	0.034581
Estado de otros estados integrales					
Ganancia (pérdida)		29.412	24.148	(5.972)	4.492
Otros ingresos y gastos con cargo a abono en el patrimonio neto:					
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total		-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		29.412	24.148	(5.972)	4.492
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:					
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		29.412	24.148	(5.972)	4.492
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		29.412	24.148	(5.972)	4.492

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18, forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

<u>Descripción</u>	<u>Capital emitido</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones minoritarias</u>	<u>Patrimonio total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo actual 1 de enero de 2014	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>71.404</u>	<u>553.813</u>	<u>-</u>	<u>553.813</u>
Aumento (disminución) por corrección de errores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo inicial re expresado	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>71.404</u>	<u>553.813</u>	<u>-</u>	<u>553.813</u>
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.412</u>	<u>29.412</u>	<u>-</u>	<u>29.412</u>
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.412</u>	<u>29.412</u>	<u>-</u>	<u>29.412</u>
Dividendos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39.451)</u>	<u>(39.451)</u>	<u>-</u>	<u>(39.451)</u>
Total de cambios en el patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.039)</u>	<u>(10.039)</u>	<u>-</u>	<u>(10.039)</u>
Saldo final actual al 30 de septiembre de 2014	<u>513.260</u> =====	<u>(30.851)</u> =====	<u>61.365</u> =====	<u>543.774</u> =====	<u>-</u> =====	<u>543.774</u> =====

<u>Descripción</u>	<u>Capital emitido</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones minoritarias</u>	<u>Patrimonio total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo anterior 1 de enero de 2013	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>32.396</u>	<u>514.805</u>	<u>-</u>	<u>514.805</u>
Aumento (disminución) por corrección de errores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo inicial re expresado	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>32.396</u>	<u>514.805</u>	<u>-</u>	<u>514.805</u>
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>	<u>24.148</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>	<u>24.148</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>
Dividendos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39.640)</u>	<u>(39.640)</u>	<u>-</u>	<u>(39.640)</u>
Total de cambios en el patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15.492)</u>	<u>(15.492)</u>	<u>-</u>	<u>(15.492)</u>
Saldo final anterior al 30 de septiembre de 2013	<u>513.260</u> =====	<u>(30.851)</u> =====	<u>16.904</u> =====	<u>499.313</u> =====	<u>-</u> =====	<u>499.313</u> =====

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO, METODO DIRECTO INTERMEDIO

	01-01-2014 <u>30-09-2014</u>	01-01-2013 <u>30-09-2013</u>
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(12.808)	(10.699)
Interés pagados	(8.680)	(4.739)
Interés recibidos	9.914	6.178
Impuesto a las ganancias pagados (reembolso)	(7.820)	(9.512)
Otros pagos por actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en la operación	<u>(19.394)</u>	<u>(18.772)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Cobros a entidades relacionadas	<u>53.061</u>	<u>60.350</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	<u>53.061</u>	<u>60.350</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados	<u>(161.434)</u>	<u>(136.013)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>(161.434)</u>	<u>(136.013)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto en los cambios en la tasa de cambio	<u>(127.767)</u>	<u>(94.435)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalente al efectivo a principio del período	<u>175.953</u>	<u>258.558</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final de período	<u>48.186</u> =====	<u>164.123</u> =====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18, forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS (NIC 1)

Información sobre la entidad

Nombre de la entidad que informa: Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

RUT de la entidad que informa

76.406.900 - 5

Domicilio de la entidad que informa

Avenida Campos Deportivos Nro. 640, sector Chillancito, Concepción.

Forma legal de la entidad que informa

Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el número 928, de fecha 24 de enero de 2006.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 18 de noviembre de 2005, a partir de la división de Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., la cual fue debidamente aprobada en Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 4 de noviembre de 2005.

País de incorporación

Chile

Descripción de Operaciones y Actividades Principales:

La Sociedad tiene por objeto la enajenación de los bienes raíces agrícolas y urbanos que ha adquirido como aportes de capital, y la administración de dichos bienes raíces, la adquisición y enajenación de créditos y flujos futuros de ingresos provenientes de la Universidad de Concepción.

Nombre de Entidad Controladora

Inversiones Bellavista S.A.

Nombre de la entidad controladora principal

Corporación Universidad de Concepción.

Número de empleados: Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, no tiene personal contratado, solo prestación de servicios administrativos.

Los estados financieros, fueron preparados sobre la base de empresa en marcha.

Presentación de estados financieros

Los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2014, comparados con el año 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros presentados por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 30 de septiembre de 2014, son:

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultados por función
- Estado de resultados integral
- Estado de cambio en el patrimonio neto
- Estado de flujo de efectivo – método directo
- Notas explicativas a los estados financieros

Periodo cubierto por los estados financieros

- Estado de situación financiera clasificado: del 1 de enero al 30 de septiembre de 2014, comparados con ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013.
- Estado de resultados por función, estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujo de efectivo: por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2014 comparado con igual período 2013.

Moneda funcional

Se ha definido como moneda funcional el peso chileno, considerando los siguientes factores:

- Si bien la Sociedad no ha efectuado transacciones que generen flujos durante los dos últimos años (2014 y 2013), todas las actividades operacionales pasadas, correspondientes a la venta de terrenos, fueron efectuadas en el territorio nacional, fijando los precios de transferencia en pesos chilenos, estando los costos asociados también expresados en la misma moneda.
- Al 30 de septiembre de 2014, el principal activo de la Sociedad es una cuenta por cobrar a empresas relacionadas, la cual está expresada en pesos chilenos reajustables mediante la variación que experimenta la Unidad de Fomento.
- La política de la Sociedad, es invertir los excedentes en instrumentos financieros del mercado local, preferentemente expresados en pesos chilenos.
- El principal pasivo son los dividendos por pagar los cuales están expresados en pesos chilenos.

Moneda de presentación

Peso chileno

Nivel de precisión en las cifras de los estados financieros

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, sin decimales.

Cumplimiento y adopción de NIIF

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

Declaración de Cumplimiento con NIIF

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros, correspondientes al período terminado al 30 de septiembre de 2014, fueron aprobados por el Directorio en acta Ordinaria N° 108 de fecha 7 de octubre de 2014.

Información a revelar sobre capital

Información de los objetivos, políticas y los procesos que la Entidad aplica para gestionar capital

La gestión de capital de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., es administrada por la entidad controladora del Grupo, Corporación Universidad de Concepción, y esta tiene por objetivo:

- a) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y su financiamiento.
- b) Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio.
- c) Maximizar el valor de la compañía, proveyendo un retorno adecuado para los accionistas.

Información cualitativa sobre objetivos, políticas y los procesos que la entidad aplica para gestionar capital.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A administra como capital el patrimonio a valor libro.

Información cuantitativa sobre cómo se gestiona el capital

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Sociedad, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado. La Sociedad, a través de la entidad controladora del Grupo, maneja su estructura de capital y realiza ajustes en base a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas, y en base a oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Sociedad.

El patrimonio al 30 de septiembre de 2014 y 2013, es de M\$ 543.774 y M\$ 499.313, respectivamente.

Políticas contables

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2014, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 2 - BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. El capital de la Sociedad se administra en función del valor libro.

En la preparación de los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2014, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales.

b) Bases de medición general

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable y aquellas para las que se permitía asumir como valor inicial de convergencia, el valor determinado según los criterios contables previos, en conformidad con la NIIF 1.

c) Juicios y estimaciones de carácter críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones. La Administración considera que las políticas contables que se presentan a continuación representan los aspectos que requieren de juicio que pueden dar lugar a los mayores cambios en los resultados informados.

- Deterioro de propiedades, planta y equipo

Los importes de las propiedades, planta y equipo se revisan en cada fecha de balance o cuando los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el importe en libros de un activo puede verse afectada. El importe recuperable de un activo, se estima como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso, con un cargo por deterioro a ser reconocido, siempre que el importe en libros supere el importe recuperable. El valor de uso se calcula utilizando un modelo de flujo de caja descontado, que es más sensible a la tasa de descuento, así como los flujos de efectivo futuros esperados.

d) Segmentos

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. realiza todas sus operaciones como una sola unidad de negocios.

e) Moneda funcional

- Las partidas incluidas en los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional con la que ha operado la Sociedad al llevar a cabo sus transacciones.
- La variación de las cuentas expresadas en unidades reajustables en UF, se valorizan a la tasa de cambio vigente a la fecha de balance. Los efectos se imputan al estado de resultados integrales.

f) Efectivo y equivalentes al efectivo

La política es considerar como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, fondos mutuos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

g) Inventario

Se incluyen en este rubro terrenos destinados para la venta y se encuentran valorizados al valor de aporte.

Los valores así determinados no exceden los valores probables de realización, ya que al final del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, realizando una provisión cuando estas se encuentren sobrevaloradas.

h) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo, vayan a fluir a la Sociedad, y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en el estado de situación financiera representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

i) Dividendos mínimos

El artículo N° 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

j) Activos intangibles distintos de la plusvalía

Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se tratan de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes, en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera, y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

l) Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el valor se ha estimado de forma fiable.

m) Instrumentos financieros

- Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente, se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

n) Deterioro

Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libro de los activos puede no ser recuperable.

El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe supere el importe recuperable.

Una pérdida por deterioro previamente reconocida, se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, sin embargo, no en un monto mayor que el importe determinado y reconocido en años anteriores.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado para cada unidad generadora de efectivo.

Se consideran "unidades generadoras de efectivo" a los grupos identificables más pequeños de activos cuyo uso continuo genera entradas de fondos mayormente independientes de las producidas por el uso de otros activos o grupos de activos. Dada las características de la Sociedad se considera que está bajo solo una V.G.E.

Activos financieros

Al final de cada ejercicio se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerán efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

o) Política de gestión de riesgos

Dentro de la ejecución de sus operaciones diarias, Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no se ve enfrentada a factores que podrían impactar la consecución de los objetivos de rentabilidad y sustentabilidad financiera.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con un cumplimiento de obligaciones suscritas con contraparte. A la fecha de presentación de los estados financieros la Sociedad no presenta riesgos de este tipo.

Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Como política de gestión de riesgo de liquidez, la Sociedad mantiene una liquidez adecuada a través de la cuenta por cobrar a Lotería de Concepción, con montos suficientes para soportar los pagos de dividendos a sus accionistas.

Riesgo de mercado

El concepto de riesgo de mercado es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo.

Este riesgo surge de la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en la variación de la UF puesto que su principal activo se encuentra denominado en esta unidad de medida. Además, la Sociedad identifica como riesgo de mercado el valor de los terrenos que mantiene para la venta, debido a que su valor neto realizable podría ser inferior a su valor contable.

- a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>CINIIF 21 “Gravámenes”</i> - Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación será el establecido en la correspondiente legislación y puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> - Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”</i> - Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01/01/2014
<i>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”</i> - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”</i> - Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros.. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 19 “Beneficios a los empleados”</i> - Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.	01/01/2014
<u>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)</u> <u>Emitidas en diciembre de 2013.</u>	01/07/2014
NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Clarifica las definición de “Condiciones para la	

consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” y “Condiciones de mercado” y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” y “Condiciones de servicio”. Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, y que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.	01/07/2014
NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.	
NIIF 13 "Medición del valor razonable" - El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no se elimina la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales si el efecto de no actualizar no es significativo.	
NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. Su adopción anticipada está permitida.	
NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). Su adopción anticipada está permitida.	
<u>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)</u> <u>Emitidas en diciembre de 2013.</u>	01/07/2014
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.	
NIIF 3 “Combinaciones de negocios” - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.	
NIIF 13 “Medición del valor razonable” - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF	

13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. Al prepararse la información financiera, tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicar esta enmienda a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de la fecha obligatoria, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.	01/07/2014

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros [consolidados] de la Sociedad.

b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2014, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 “Instrumentos Financieros” - Modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Posteriormente esta norma fue modificada para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” - Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF.	01/01/2016
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” - Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes	01/01/2017

inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> - Las modificaciones incluyen una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.	01/01/2018
<i>NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”</i> – Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.	01/01/2016
<i>NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”</i> – Se clarifica que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. Asimismo se clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.	01/01/2016
<i>NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”</i> – Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras”, como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.	01/01/2016

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros [consolidados] de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 3 - OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

a) Capital emitido

Capital suscrito y pagado por M\$ 513.260.

b) Detalle de clases de capital en acciones ordinarias

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie.

	30-09-2014	30-09-2013
Descripción de clase de capital en acciones ordinarias	El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie	
Número de acciones autorizadas por clase de capital en acciones ordinarias	129.897.804	
Valor nominal de las acciones por clase de capital en acciones ordinarias	\$3,9513 por acción	
Importe del capital en acciones por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	M\$ 513.260	
Importe de la prima de emisión por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	no aplica	
Importe de las reservas por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	no aplica	
Derechos, privilegios y restricciones para clase de capital en acciones ordinarias no existen restricciones financieras que la sociedad deba cumplir.		
	30-09-2014	30-09-2013
Número de acciones emitidas y totalmente pagadas por clase de capital en acciones ordinarias	129.897.804	

Dividendos a las Acciones Ordinarias

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2014, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013. Dicho dividendo asciende a \$ 0,3368 por acción, el que quedará a disposición de los accionistas transcurrido el plazo de 30 días contados desde la fecha de esta junta, lo anterior sumado al 30% de las utilidades del ejercicio, según establece el artículo N° 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile, y deduciendo los montos efectivamente pagados, constituye el saldo de dividendos por pagar al 30 de septiembre de 2014, el que asciende a M\$ 250.266, monto que se presenta bajo el rubro Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar detalladas en Nota 11.

Detalle de dividendos pagados, acciones ordinarias	Dividendo definitivo
Descripción de dividendo pagado, acciones ordinarias	Dividendo definitivo N° 8
Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias	Acciones ordinarias sin serie
Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias	27-05-2014
Importe de dividendo, acciones ordinarias	M\$ 46.750
Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias	129.897.804
Dividendo por acción, acciones ordinarias	\$ 0,3368

Descripción de los componentes de reservas

Reservas

El ítem patrimonial de otras reservas está conformado por actualización del capital suscrito de los ejercicios 2009 y 2008.

c) Otros gastos, por función

A continuación se presentan los saldos de otros gastos por función, al 30 de septiembre de 2014 y 2013:

Ítem	Saldos al			
	30-09-2014 M\$	30-09-2013 M\$	Trimestre julio – sept. 2014 M\$	Trimestre julio – sept. 2013 M\$
Asesorías a la administración	9.000	9.000	3.000	3.000
Otros servicios a la operación	3.557	2.224	99	324
Totales	12.557	11.224	3.099	3.324

d) Ingresos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 30 de septiembre de 2014 y 2013:

Ítem	Saldos al			
	30-09-2014 M\$	30-09-2013 M\$	Trimestre julio – sept. 2014 M\$	Trimestre julio – sept. 2013 M\$
Ingreso financiero entidades relacionadas	40.792	39.311	13.576	13.090
Fondos mutuos	9.914	6.188	628	1.880
Totales	36.502	45.499	14.204	14.970

NOTA 4 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre del estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2014 y 2013, tiene como criterio, considerar como efectivo equivalente todas las inversiones financieras de corto plazo, y que se tiene la intención de liquidar en un plazo no superior a noventa días, incluyendo instrumentos adquiridos bajo pactos y las cuotas de fondos mutuos.

Bajo flujo originado por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro social, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al	
	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Cuenta corriente	3.920	16.602
Valores negociables de fácil liquidación	44.266	159.351
Total	48.186	175.953

Los valores negociables de fácil liquidación, corresponden a cuotas de fondos mutuos a menos de 90 días. El detalle de estas inversiones se presenta a continuación:

Banco	30-09-2014			31-12-2013		
	Valor cuotas		Total M\$	Valor cuotas		Total M\$
	Nº cuotas	\$		Nº cuotas	\$	
Corpbanca	23.494,3103	1.884,1040	44.266	89.628,7820	1.777.9042	159.351

NOTA 6 - INVENTARIOS

Los saldos de inventarios se presentan valorizados de acuerdo a lo descrito en Nota 2, letra g) y corresponden a bienes inmuebles destinados para la venta. Su detalle es el siguiente:

Inventarios	Saldos al	
	30-09-2014 M\$	31-12-2012 M\$
Terrenos	10.442	10.442
Construcciones	10.575	10.575
Total	21.017	21.017

NOTA 7 - POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y CORRECCION DE ERRORES

Los presentes estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al 30 de septiembre de 2014, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Durante el 2013, de acuerdo al análisis efectuado por la administración, se determinó un exceso de provisión de dividendos registrado en 2010, originando un mayor pasivo para la Sociedad. El efecto de la corrección generó un abono a los resultados acumulados por M\$40.777 y un cargo a la cuenta de pasivo, cuentas por pagar, corrientes por el mismo monto.

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

8.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (incluidas en leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

8.2 Pasivos por impuestos diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en periodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

	30-09-2014	31-12-2013
Pasivos por impuestos diferidos	M\$	M\$
Diferencia por valorización de inventarios	511	369
Diferencias por valorización de fondos mutuos	3.554	374
Total pasivos por impuestos diferidos	4.065	743

8.3 Gasto por impuesto a las ganancias

La composición del gasto por impuesto a las ganancias es como sigue:

	Acumulado al 30-09-2014 M\$	Acumulado al 30-09-2013 M\$	Trimestre julio – sept. 2014 M\$	Trimestre julio – sept. 2013 M\$
Gasto tributario corriente	(10.752)	(6.709)	-	-
Efecto impuestos diferidos	(3.322)	3.160	-	-
Otros cargos o abonos	(1.321)	-	-	-
Total	(15.395)	(3.549)	-	-

8.4 Conciliación del gasto por impuesto a las ganancias utilizando método de la tasa efectiva

La conciliación del gasto por impuesto a las ganancias es como sigue:

	Acumulado al 30-09-2014 M\$	Acumulado al 30-09-2013 M\$
Resultado antes de impuesto	44.806	27.697
Gasto teórico	(8.961)	(5.539)
Impuesto renta	(15.395)	(3.549)
Diferencias permanentes	3.322	1.573
Diferencia en impuesto pagada en 2013	1.322	966
Otros	1.790	3.000
Total	(8.961)	(5.539)

NOTA 9 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y las correspondientes pérdidas acumuladas por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en el balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual. La depreciación cargada a resultados al 30 de septiembre de 2014 es de M\$ 152 (M\$ 228 al 30 de septiembre de 2013).

9.1 Propiedades, planta y equipo

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

Item	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Maquinarias y equipos	1.859	1.859
Total activo fijo bruto	1.859	1.859
Menos: Depreciación acumulada	(1.859)	(1.707)
Total activo fijo neto	-	152

9.2 Movimiento en propiedades, planta y equipo.

En el siguiente cuadro se presenta el movimiento de Propiedades, planta y equipo al 30 de septiembre de 2014 y 2013:

<u>Movimiento activo fijo</u>	Maquinarias y equipos	<u>Total</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial 01-01-13	456	456
Cambios:		
Otros	7	-
Gasto por depreciación	(311)	(304)
Total cambios	(304)	(304)
Saldo final 31-12-2013	152	152
<u>Movimiento activo fijo</u>	Maquinarias y equipos	<u>Total</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial 01-01-2014	152	152
Cambios:		
Otros	-	-
Gasto por depreciación	(152)	(152)
Total cambios	(152)	(152)
Saldo final 30-06-2014	-	-

9.3 Vidas útiles estimadas o tasa de depreciación para propiedades, planta y equipo

La determinación de la vida útil de las Propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo, los rubros de maquinarias y equipos tienen una vida útil máxima de 5 años y una mínima de 3 años, al cierre de ambos ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. a la fecha de cierre de balance, no registra propiedades, planta y equipo entregados en garantía que informar.

NOTA 10 – ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALIA

La Sociedad mantiene como único intangible un software computacional

10.1 Bases de reconocimiento y medición de activos intangibles, el cual se amortiza en el plazo de uso del mismo.

Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará a su costo menos cualquier amortización acumulada y de pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Método de amortización para software computacional

El monto a amortizar de un activo intangible con una vida útil finita, será asignado sobre la base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la localización y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Informaciones a revelar sobre activos intangibles identificables

	30-09-2014	31-12-2013
Activos intangibles neto	M\$	M\$
Total activos intangibles	363	659
Software	363	659
Clases de activos intangibles bruto	1.978	1.978
Activos intangibles, bruto		
Software	1.978	1.978
Clases de amortización acumulada y deterioro del valor		
Total amortización acumulada y deterioro del valor	(1.616)	(1.319)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos identificables	(1.616)	(1.319)
Software	(363)	(659)

Conciliación entre los valores libros al principio y al final del ejercicio

	30-09-2014	31-12-2013
Movimiento intangibles	Software	Software
	M\$	M\$
Saldo Inicial	659	1.055
Amortización	(296)	(396)
Cambios, Total	(296)	(396)
Saldo Final	363	659

NOTA 11 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los conceptos que componen este rubro son los siguientes:

	30-09-2014	31-12-2013
	M\$	M\$
Proveedores	-	699
Dividendos por pagar	250.266	358.998
Total cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	250.266	359.697
	=====	=====
Movimiento de dividendo por pagar		
Saldo inicial	358.998	444.104
Dividendos devengados	8.824	13.125
Dividendos no rebajados 2011	-	-
Dividendos por pagar por utilidades año anterior	30.627	32.396
Dividendos pagados	(56.795)	(53.769)
Pago a los bomberos	(91.790)	(74.475)
Otros	403	(2.383)
Total	250.267	358.998
	=====	=====

NOTA 12 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Moneda nacional y extranjera

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

Activos moneda nacional y extranjera	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
Activos líquidos	48.186	175.953
\$ No reajustables	48.186	175.953
U.F	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	48.186	175.953
\$ No reajustables	48.186	175.953
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (presentación)	-	-
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (presentación)	741.240	746.436
\$ No reajustables	21.530	21.980
U.F	722.887	724.918
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	739.009	703.400
\$ No reajustables	-	-
U.F	739.009	669.398
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	2.231	21.518
U.F	2.231	21.518
Resto activo (presentación)	21.530	21.980
\$ No reajustables	21.530	21.980
Total activos	-	-
Total activos (presentación)	810.956	922.851
\$ No reajustables	69.716	197.933
U.F	741.240	724.918

	30-09-2014		31-12-2013	
	Hasta 90 días	De 91 días a un año	Hasta 90 días	De 91 días a un año
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes, total	252.364	10.752	361.795	6.500
\$ no reajustables	252.364	10.752	361.795	6.500
U.F	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	252.364	10.752	361.795	6.500
\$ no reajustables	252.364	10.752	361.795	6.500
U.F	-	-	-	-
	30-09-2014		31-12-2013	
	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos no corrientes, Total	4.065	-	4.975	-
\$ no reajustables	4.065	-	4.975	-
U.F	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	4.065	-	4.975	-
\$ no reajustables	4.065	-	4.975	-
U.F	-	-	-	-

NOTA 13 – BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Desde su creación, la Administración de la Sociedad se realiza a través de Universidad de Concepción, por lo tanto la Sociedad no cuenta con personal al cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 14- PARTES RELACIONADAS

14.1 Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas están expresados en pesos y en UF (Unidades de Fomento) y comprenden transacciones comerciales y de financiamiento.

El saldo por cobrar a Lotería de Concepción, repartición de la Universidad de Concepción, tiene incorporado reajuste por la variación de UF e intereses considerando una tasa de un 0,6% mensual. La fecha de vencimiento de esta deuda fue el 26 de mayo de 2014, a partir de esta fecha se renovó en forma automática, bajo las mismas condiciones de reajustabilidad, considerando la capitalización de intereses cada 30 días. El nuevo vencimiento fue fijado para el día 26 de mayo de 2015.

La Administración de la Sociedad ha estimado revelar transacciones cuyo monto superan los M\$ 200.

14.2 Nombre de controladora principal del grupo

La relación controlador que se señala en el cuadro transacciones, se refiere a Corporación Universidad de Concepción, que es Controladora de Serpel S.A., quien a su vez es matriz de Inversiones Bellavista Ltda., accionista mayoritario de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

14.3 Explicación de los términos de la fijación de precios de las transacciones con partes relacionadas

Las transacciones realizadas con entidades relacionadas guardan relación de equidad con otras operaciones que se efectúan regularmente en el mercado.

14.4 Provisiones dudoso cobro con empresas relacionadas

En la Sociedad no se registran provisiones de dudoso cobro por transacciones con empresas relacionadas en los presentes estados financieros.

14.5 Detalle de partes relacionadas por cobrar y por pagar

						Saldos al			
						Corriente		No corriente	
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	Repartición del controlador	UF	680.412	658.282	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamo	Más de 1 año	Accionistas comunes	UF	58.597	45.118	2.231	21.518
	Total					739.009	703.400	2.231	21.518

						Saldos al			
						Corriente		No corriente	
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$	30-09-2014 M\$	31-12-2013 M\$
81.494.400-K	Universidad de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	controlador	\$	2.098	2.098	-	-
	Total					2.098	-	-	-

14.6 Transacciones entre partes relacionadas

							Efecto en resultado	
Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2014 M\$	30-09-2013 M\$	30-09-2014 M\$	30-09-2013 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Recaudación de préstamos	Repartición del controlador	UF	44.000	46.280	-	-
		Intereses devengados		UF	39.812	37.906	39.812	37.906
71.436.500-2	Corporación Recreativa y deportiva Bellavista S.A.	Servicios administrativos	Administración común	\$	9.000	9.000	(9.000)	(9.000)
76.782.110-7	Inversiones Bellavista Ltda.	Pago de dividendos	Matriz	\$	29.694	31.405	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamos otorgados	Accionistas comunes	UF	-	-	-	-
		Recaudación de préstamos		UF	9.061	14.071	-	-
		Intereses devengados		\$	980	1.405	980	1.405
76.018.824-7	Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.	Servicios Publicitarios	Coligada del controlador	\$	672	515	(672)	(515)

NOTA 15 – DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

La Sociedad no ha realizado provisión por deterioro de valor de activos al cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 16 - PROVISIONES, ACTIVOS CONTINGENTES Y PASIVOS CONTINGENTES

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, es probable que sea necesario un pago para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no registra información que revelar sobre provisiones al cierre de los presentes estados financieros.

Juicios u otras acciones legales

A la fecha de cierre, no existen contingencias en que se encuentre la Sociedad que puedan afectar significativamente sus condiciones financieras, económicas u operacionales.

NOTA 17 - MEDIO AMBIENTE

Considerando la naturaleza de la Sociedad, durante el transcurso de los ejercicios 2014 y 2013, no se han efectuado, ni se han comprometido a futuro, desembolsos por este concepto.

NOTA 18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

No se tiene conocimiento de hechos posteriores al 30 de septiembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que hagan variar la situación financiera y los resultados de la Sociedad.